



---

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR CORREGEDOR DO  
CONSELHO NACIONAL DO MINISTERIO PÚBLICO**

**URGENTE**  
**REFERENTE ADIN DA LEI MUNICIPAL DE SÃO PAULO n. 14.917,**  
**de 07 de maio de 2009**

Trata-se de AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE impetrada pelo Ilustre Doutor Procurador Geral de Justiça do Estado de São Paulo em face da Lei supra mencionada, que disciplina o instrumento de Concessão Urbanística no município de São Paulo, a ser outorgada mediante autorização legislativa prévia em processo legislativo que não observou os princípios basilares da Constituição Estadual, Constituição Federal e da Lei 13.430/2002.

Ocorre que, de acordo com artigo 25 da Lei 14.917/09 o poder concedente, ou seja, o Poder Público, transmite à iniciativa privada o PODER SOBERANO DE ESTADO, qual seja, o competência para DESAPROPRIAÇÃO.

Ao analisarmos o dispositivo *ipsis literis*, denota-se que a única preocupação do poder público está na responsabilidade pelo pagamento das indenizações e despesas provenientes do ato expropriatório, caracterizando-se o DESVIO DE FINALIDADE . *in verbis*

---

“Artigo 25 –Incumbe ao poder Concedente – inciso IV – Declarar de utilidade pública ou de interesse social para o fim de desapropriação, promovendo-a diretamente ou **mediante delegação à concessionária, hipótese em que será desta a responsabilidade pelo pagamento integral das indenizações devidas e despesas conexas**”.

Não obstante, prosseguem as flagrantes afrontas à Carta Magna e Legislações Federais, senão vejamos:

Artigo 26- Incumbe à empresa concessionária – inciso II – Executar a intervenção urbana de acordo com o projeto urbanístico, as disposições da concessão e as normas legais – inciso III -**Proceder a aquisição e venda ou locação dos imóveis destinados a usos privados, inclusive mediante incorporação imobiliária**”

Observe-se que a Lei explicitamente, favorece a especulação imobiliária, uma vez que delega o poder de desapropriação à iniciativa privada, sob o palio de necessidade e utilidade pública ou interesse social, e contraditoriamente, permite ao concessionário a **especulação imobiliária**.

O que causa no mínimo estranheza, uma vez que , nem mesmo o poder público dentro de sua discricionariedade poderia se valer de tal benesse.

Nessa linha preconiza ainda o inciso IV do mesmo artigo, *in verbis*

“Inciso IV – Exercer o **direito à preempção**, em nome da Prefeitura Municipal e nos termos da Lei, para aquisição de imóveis sujeitos a este direito com base na lei do Plano Diretor e no Estatuto da Cidade.”



Insta Salientar que o legislador não observou as garantias Constitucionais estabelecidas no artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal.

Ademais, somente Lei Federal pode legislar sobre o direito de propriedade abrangido pelo direito civil artigo 22, inciso I da Carta Magna.

Nos termos do artigo 3º do Estatuto da Cidade compete à União legislar sobre normas gerais de direito Urbanístico, que guarda harmonia com § 1º do artigo 24 da Constituição Federal.

Nesse diapasão, elencamos alguns dos imensuráveis pontos controversos entre a Lei 14.917/09 face o Interesse Social, Utilidade Pública e a AFRONTA LITERAL a Constituição Estadual e a Constituição Federal, senão vejamos:

1.A Lei 14.917/09 permite cobranças de taxas e tarifas, ou até mesmo pedágio, com a finalidade de remunerar a concessionária.

2.Os dispositivos Constitucionais artigos 21 e 176, preconizam que a responsabilidade de legislar sobre uso do sub-solo e do espaço aéreo são prerrogativas da União.

3. A Lei 14.917/09 também não obedece o que estabelece o Estatuto da Cidade que obriga a criação do Conselho Gestor com a participação dos proprietários, moradores e usuários.

4. A Lei 14.917/09 não contempla nenhuma garantia para os atuais empresários, investidores e trabalhadores do bairro da “Santa Ifigênia”, tampouco garante ou estabelece a responsabilidade daquele que devera indenizar o “fundo de comercio.”

5.O artigo 27 §1 da Lei 14.917/09, possibilita a fiscalização dos serviços prestados por parte da entidade conveniada ou contratada, ou seja, a fiscalização dos serviços ficará a cargo da própria concessionária.

**Há que se levar em conta que a reurbanização não configura serviço público, mas execução de obras, e não pode o Município outorgar à**



---

**empresa vencedora da licitação a “concessão urbanística” atingindo a propriedade particular, incluindo a superfície, o sub-solo , o espaço aéreo respectivos em profundidade e em altura úteis ao exercício do direito (artigo 1.229 do Código Civil, ou seja , é possível a municipalidade pactuar sobre direitos que não lhes pertencem.)**

A explicação é clara. O Sr. Prefeito de São Paulo encontrou um jeito “fácil” de promover a requalificação urbana sem nada despende a título de verba, transferindo ao particular o dever de indenizar **o ato expropriatório e o direito de preempção, o que significa dizer que delega-se ao particular o direito de preferência na compra do imóvel expropriado**, que diga-se, não tem a CONCESSIONARIA aptidão jurídica para receber tais poderes, uma vez que estes são inerentes ao Estado.

Vale mencionar ainda que o referido projeto é extremamente perigoso, uma vez que viabiliza a implantação de imensos condomínios fechados de modo que poderemos assistir a um processo acelerado de exclusão social . Não é nenhum exagero supor que teremos bairros inteiros murados onde só será permitida a entrada mediante prévia autorização cerceando o direito constitucional de ir e vir.

Finalmente, voltamos a salientar que o concessionário terá liberdade até para a criação do pedágio urbano, mecanismo excludente mas, mesmo assim, na pauta dos sonhos à serem realizados pelo atual prefeito de São Paulo.

**Pois bem, diante das suscitadas inconstitucionalidades da Lei em comento, a ACSI – Associação dos Comerciantes do Bairro Santa Ifigênia, encaminhou representação a Promotoria de Habitação e Urbanismo de São Paulo, na qual fora recebida pela Ilustre Promotora Dra. Mabel Schiavo Tucunduva Prieto que, por conseguinte, encaminhou O Procedimento nº. 43.279.184/09.0 acerca da inconstitucionalidade da Lei em 14.917/09 ao Procurador Geral de Justiça de São Paulo Dr. Fernando Grella Vieira.**

Nessa senda, o Ilustre Procurador Geral de Justiça do Estado de São Paulo Dr. Fernando Grella Vieira ajuizou ACAO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE face a lei em 14.917/09.



---

Ocorre que a petição inicial do Ilustre Procurador Geral de Justiça do Estado de São Paulo suscita que a inconstitucionalidade, reside no do art. 5º e § 1º da Lei n. 14.917/09 por ofensa ao inciso II do art. 180 da Constituição Estadual, , que assim dispõem:

“Art. 5º. Toda concessão urbanística deve ser autorizada por lei específica, que estabelecerá os parâmetros urbanísticos aplicáveis, e só pode ter por objeto uma área contínua destinada a intervenção urbana com base na lei do plano diretor estratégico, mesmo que não haja necessidade de alteração de parâmetros urbanísticos e demais disposições legais aplicáveis.

§ 1º. Cada autorização legislativa, no âmbito da respectiva lei específica, deverá conter o perímetro específico e as diretrizes específicas da concessão urbanística por ela autorizada, que orientarão a transformação urbanística pretendida para a região, de acordo com as suas características e potencialidades”.

Ou seja, a participação popular deve ser prévia, enquanto estiver sendo promovido o planejamento, o programa, o projeto, de interesse urbanístico, e não apenas posterior; ela se impõe em todas as fases do processo urbanístico



---

desde à sua concepção até sua execução, tanto no Poder Legislativo quanto no Poder Executivo.

Ora, a Lei das Concessões Urbanísticas, como viabiliza a leitura de seus artigos 1º e 3º, propõe intervenções com alterações de índices urbanísticos, do sistema viário, da estrutura fundiária, dos equipamentos urbanos, e prevê demolições, reformas, ampliações.

Em síntese, ela proporciona uma alteração profunda do espaço urbano, exigindo para a outorga de cada concessão lei específica que deve conter novos parâmetros urbanísticos, conforme expõe seu art. 5º, à míngua de estudos técnicos prévios e participação da comunidade antes e durante o trâmite do processo legislativo de cada lei específica.

Com efeito, a lei específica trata-se da Lei 14.918/09 que autoriza o executivo a aplicar a Concessão Urbanística na área da Nova Luz, QUE DIGA-SE FORA SANCIONADA E PROMULGADA CONCOMITANTEMENTE COM A LEI 14.917/09.

De modo que a falta de **participação comunitária prévia** na discussão e deliberação dos projetos de lei específicos de cada concessão urbanística compromete a integral vigência e eficácia da Lei n. 14.917/09 porque alcança seu pressuposto básico – a autorização legislativa.

Tal vício indica a completa impossibilidade de aproveitamento da referida lei, **razão pela qual, por dependência, a declaração de inconstitucionalidade deve abranger integralmente a lei local impugnada. (ADIN 186.587-0/6)**

**Consecutivamente, em sede de antecipação de tutela O Ilustre Procurador de Justiça postulou a suspensão da eficácia da LEI até final julgamento da ADIN,** tendo em vista que a referida norma viabiliza intervenções urbanísticas à míngua de seu escoreito devido processo legal, proporcionando impactos, obras, operações de efeitos consideráveis e, **inclusive, irreversíveis, no ordenamento urbano municipal. (ADIN 186.587-0/6)**

Sucedeu que a petição inicial fora distribuída em 04 de novembro de 2009, todavia, em 06 de janeiro de 2010 o Ilustre Procurador de Justiça aditou a petição inicial reformulando pedido que passou a ser o seguinte:

“1. A petição inicial sustenta inconstitucionalidade da lei 14.917/09, do município de São Paulo, por incompatibilidade vertical com o disposto no artigo 180, inciso II, da Constituição do Estado de São Paulo. Referida Lei local tem por objetivo disciplinar a outorga de concessões urbanísticas, mas o diploma legal não assegura a participação da comunidade no momento anterior a edição de cada lei específica para outorga de cada concessão urbanística.”

“Constata-se, portanto, que a incompatibilidade da Lei n. 14.917/09 é parcial, relacionada ao seu artigo 5 e parágrafo primeiro da lei local para que assegure a participação das respectivas entidades comunitárias na fase anterior a edição de Lei específica autorizando cada outorga de concessão urbanística.”

Assim, o Nobre Desembargador Doutor Sousa Lima recebeu a emenda a petição inicial e deferiu a liminar no sentido de que “o município de São Paulo, na aplicação da lei 14.917/09, garanta a participação das respectivas entidades comunitárias na fase anterior a edição de lei Específica autorizando cada outorga de Concessão Urbanística” .

Entretanto, em flagrante descumprimento de ordem judicial e manifesta improbidade administrativa o Sr. Secretario de Desenvolvimento Urbano e a Municipalidade deram prosseguimento ao instrumento de concessão urbanística, inclusive realizando *audiências públicas afetas a Concessão Urbanística da nova luz*.



Nesse diapasão, cumpre mencionar o Ofício encaminhado pelo Senhor Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo Doutor Jose Carlos de Freitas ao Sr. Secretario de Desenvolvimento urbano do Município de São Paulo. *in verbis*

*...Considerando estarem em tramite audiências publicas afetas a concessão urbanística da Lei 14.918/09 e por fim , considerando os termos da liminar proferida na ADIN 994.09.229.821-1 (0186.587-0/6-00), confirmada no julgamento de Agravo Regimental, no sentido de que o “O município de São Paulo, na aplicação na Lei 14.917/09, garanta a participação das respectivas entidades comunitárias na fase anterior a edição de lei especifica autorizando cada outorga de concessão urbanística” (grifo nosso) solicito especial fineza de informar, **fundamentalmente, por qual motivo essa Secretaria prossegue na realização de audiências publicas afetas a Concessão Urbanística da nova luz , uma vez que a lei 14.918/09 não foi precedida de participação popular em sua formulação e aprovação.***

*Salvo melhor juízo, os efeitos da liminar concedida afetam a lei 14.918/09, não podendo, assim, o poder publico Municipal prosseguir com os tramites do respectivo programa, frustrando as expectativas da população e violando preceitos constitucionais que asseguram a participação popular na confecção da lei especifica da concessão ( a lei contem vícios na sua criação).*

---

Outrossim, em que pese o respeito e admiração ao Ilustre Procurador Geral de Justiça do Estado de São Paulo, a inconstitucionalidade da lei 14.917/09 não reside apenas no artigo 5º. Parágrafo Primeiro, consoante acima esposado, de modo que no caso em baila, deveria manter-se o pedido inicial, qual seja, a suspensão da eficácia da lei até o trânsito em julgado da ADIN N. 994.09.229.821-1 (186.587.0/6), cujos efeitos dela advindos deverão alcançar a Lei 14.918/09.

*Sendo assim, requer se digne o Ilustre Corregedor do Conselho Nacional do Ministério Público, intervir nos autos da ação DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE processo n. 994.09.229.821-1 (186.587-0/6-00) em tramite perante o Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São paulo – Relator Senhor Desembargador Doutor Sousa Lima, ou ainda caso assim não entenda Vossa Excelência, se digne adotar as medidas judiciais pertinentes.*

*Requer ainda seja designada audiência publica com este ilustre Corregedor e a Diretoria esta Instituição e demais envolvidos no processo em questão.*

Nestes termos,  
Espera e aguarda deferimento.  
São Paulo, 15 de fevereiro de 2011.

---

ACSI- Associação dos Comerciantes do bairro Santa Ifigênia  
Presidente: Paulo Cesar Garcia

---

Rafaela R.G. Peixoto Ferreira  
ADVOGADA

---

Vanuza Maria Peixoto Alencar  
ADVOGADA



---

**Rua do Triunfo n° 134 - 6° andar - sala 68 TEL: (11) 3486-4378**  
**[www.acsisanta.com.br](http://www.acsisanta.com.br)**  
**[acsi@acsisanta.com.br](mailto:acsi@acsisanta.com.br)**